

**I Leistungsdaten**

- I.1 Quartalsabschluss
- I.2 Kennzahlenübersicht
- I.3 Liquiditätsbericht
- I.4 Chancen & Risiken

**II Maßnahmenüberwachung**

- II.1 Bericht Kosten-/Ertragsoptimierung
- II.2 Bericht Entschuldung
- II.3 Bericht Objektverkäufe

# I Monitoring Leistungsdaten

## I.1 Quartalsabschlussbericht

Stand 31.03.2018

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Konzern-Quartalsberichterstattung per 30.09.2017 mit Hochrechnung zum 31.12.2017

Position	2017 (Plan)	2017 (Prognose)	Abweichung	Ziffer
Text	€ p.a.	€ p.a.	€ p.a.	
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung				a)
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken				b)
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit				c)
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen				c)
<b>2. Bestandsveränderung an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen</b>				b)
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>				
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>				d)
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				e)
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				b)
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen				
<b>Rohergebnis</b>				
<b>6. Personalaufwand</b>				f)
<b>7. Abschreibungen</b>				
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				g)
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>				
9.a Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (nur GWG)				
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>				
<b>11. Sonst. Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>				
12.a Aufwendungen aus Verlustübernahme (nur GWG)				
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>				h)
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>				
<b>15. Außerordentliche Erträge</b>				
<b>16. Außerordentliche Aufwendungen</b>				
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>				
<b>18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>				
<b>19. Sonstige Steuern</b>				
<b>20. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>				

Ziffer	Bemerkung			
Text				
a)				
b)				
c)				
d)				
e)				
f)				
g)				
h)				

# I Monitoring Leistungsdaten

## I.2 Kennzahlenübersicht

Stand 31.03.2018

	Dimension	Vorj. 2017	Ist Q1/2018	Plan 2018	Hochrechnung 2018	Abweichung/ Bewertung* <sup>1</sup>	Ziffer Kommentar	Buchstabe Gegensteuerung
<b>Ertragskennzahlen</b>								
Umsatzrendite	%							
EBITDA	TEUR							
EBITDA-Rendite	%							
EBITDA/Solnmieten	%							
<b>Bilanzkennzahlen</b>								
Nettoverschuldungsgrad	x-fache							
Eigenkapitalquote	%							
<b>Finanzkennzahlen</b>								
Zinsdeckung	x-fache							
Tilgungsdeckung	x-fache							
Durchschnittszins	%							
<b>Leistungskennzahlen</b>								
Anzahl WE Leerstand* <sup>2</sup>	Anzahl							
Leerstandsquote* <sup>2</sup>	%							
Fluktuationsquote	%							
Forderungsausfallquote	%							
Durchschnittsmiete Wohnen	€							
Instandhaltungsaufwend.	€/qm							
<b>Kommentare:</b>								
1) 2) 3)								
<b>Gegensteuerung:</b>								
a) b) c)								
* <sup>1</sup> : Bezogen auf das Verhältnis zwischen Hochrechnung und Plan * <sup>2</sup> : Stichtagswert								
Anhang: Glossar Schwellenwerte Bewertung								

# I Monitoring

## I.3 Liquiditätsbericht

Stand 31.03.2018



### Liquiditätsvorschau auf Monatsbasis

Liquiditätsstatus nach Meilensteine I und II

GWG und GWG-SPE

Stand/Stichtag

31.12.2017

Zahlungsmittelfonds zu Periodenbeginn

Kreditlinie

freie Liquidität zu Periodenbeginn

Jan. - Dez. 2017 | Jan. - Dez. 2018

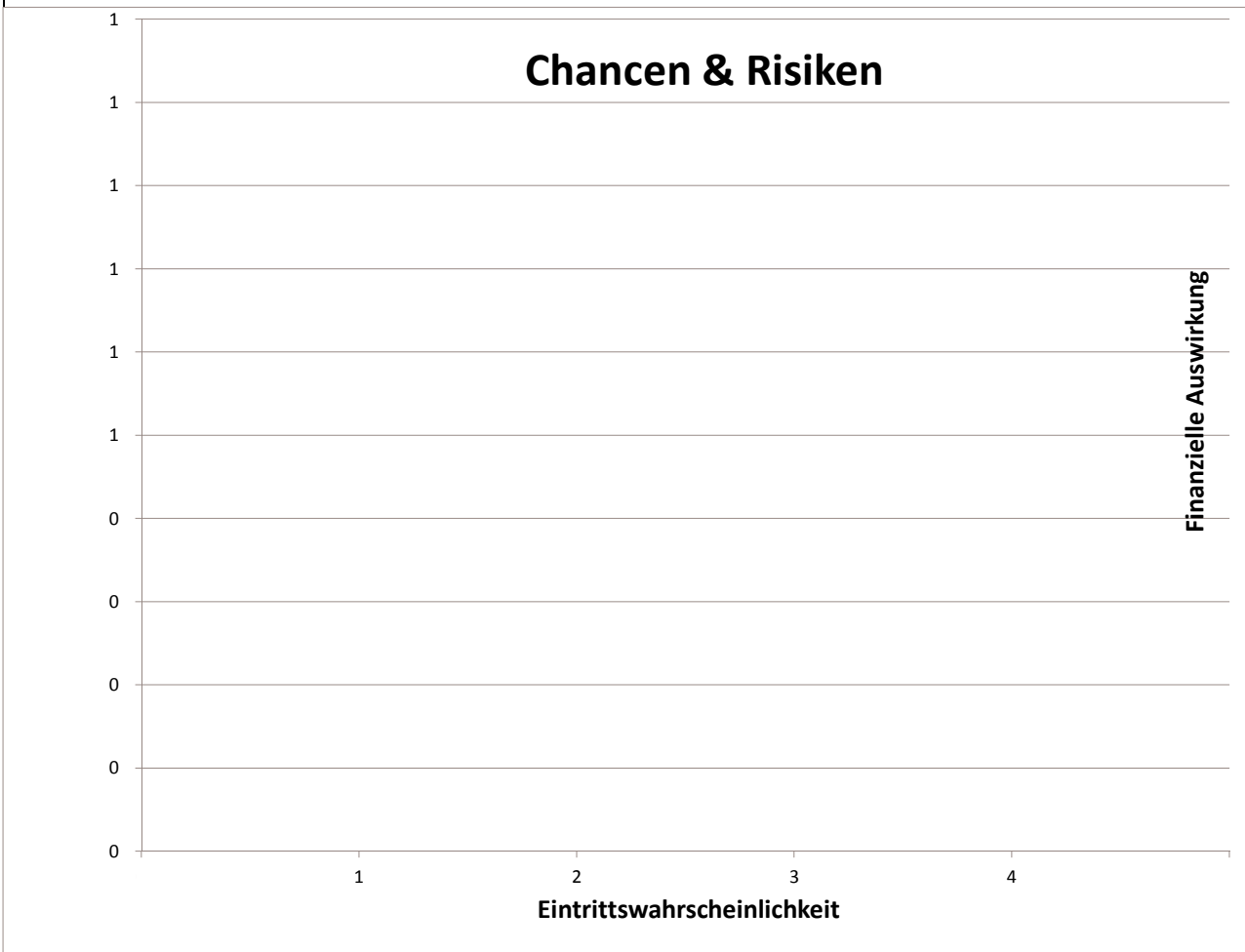
Januar Februar März April Mai Juni Juli August September Oktober November Dezember

	Jan. - Dez. 2017	Jan. - Dez. 2018
<b>I. Mittelzuflüsse</b>		
Mieten		
<sup>2</sup> Darlehen / Gesellschaftermittel		
Kaufpreise		
Bausparen		
<sup>2</sup> Dawi-Betrauung		
Sonstige Einzahlungen / Aufn. kurzfr. Kredite		
Inanspruchnahme Sonderkredit SSKW		
<b>Summe Zahlungseingänge</b>		
<b>II. Mittelabflüsse</b>		
Techn. Immobilienmanagement		
Betriebskosten		
Soz. Immobilienmanagement		
Kaufm. Immobilienmanagement		
Großmodernisierungen		
Informationstechnik		
sonstiger betrieblicher Aufwand		
<sup>2</sup> Gesellschafterzinsen/-avale/-dividende		
<sup>2</sup> Darlehensannuitäten/-rückzahlungen		
Gehälter/Soz.-Abgaben/Steuern		
Bausparen		
<sup>2</sup> Sondertilgung Darlehen / Rückz. Kurzfr. Kredite		
nachzuholende Zahlungen Vorperioden		
Kontoüberträge		
<b>Summe Zahlungsausgänge</b>		
<b>III. Mittelüberschuss/-bedarf Periodenende</b>		
<b>Zahlungsmittelfonds zu Periodenende</b>		
Kreditlinie		
freie Liquidität zum Periodenende I		
Schwankungsreserve/Liquiditätsreserve		
freie Liquidität zum Periodenende II		
<b>Inanspruchnahmen nachrichtlich zum Stand/Stichtag:</b>		
Sonderkredit Stadtparkasse Wuppertal		

<sup>1</sup> Kapitalmaßnahmen wurden berücksichtigt

<sup>2</sup> teilweise erst zum 02.01.2018 abgebucht

Chancen und Risiken	Eintrittswahrscheinlichkeit	Finanzielle Auswirkung 2017 in €
Erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen zur Eigenkapitalverstärkung	4	
Beendigung des Mietgarantievertrages Springer Bach	3	
Positive Mietpreisentwicklung	4	
negative Entwicklung der Leerstandsquote	1	
kurz- bis mittelfristiger Anstieg des Zinsniveaus	1	



## II Monitoring Maßnahmenüberwachung

### II.1 Kosten-/Ertragsoptimierung

Stand: 31.03.2018

		Stichtag	Wert	
Reduzierung Personalaufwand	Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2018		○
	Ist-Wert per	31.12.2018		●
	Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2023		○
	Hochrechnung per	31.12.2023		●
Reduzierung Sachaufwand HBW inkl. Mieterhöhungen	Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2018		○
	Ist-Wert per	31.12.2018		●
	Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2023		○
	Hochrechnung per	31.12.2023		●
Erhöhung sonst. betrieblicher Aufwand	Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2018		○
	Ist-Wert per	31.12.2018		●
	Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2023		○
	Hochrechnung per	31.12.2023		●
Summe (dauerhaft)	Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2018		○
	Ist-Wert per	31.12.2018		●
	Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2023		○
	Hochrechnung per	31.12.2023		●

#### Kommentar:

Da gemäß PWC-Gutachten sämtliche Konsolidierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2023 abzuschließen sind, wurde als Stichtag für die Hochrechnung der 31.12.2023 gewählt. Die Erhöhung der Position "sonst. betrieblicher Aufwand" enthält im Laufe der Zeit gegenläufige Effekte, z. B. zusätzlicher Prüfungsaufwand vs. Einsparungen betrieblichen Aufwand.

#### Kompensationen, sofern die Ampel gelb oder rot anzeigt:

./.

#### Anlage:

- 1 Detailtabelle "Reduzierung Sachaufwand HBW inkl. Mieterhöhungen"
- 2 Detailtabelle "Erhöhung sonstige betriebliche Aufwendungen"



## II.1 Kosten-/Ertragsoptimierung

### Anlage 3: Detailtabelle "Erhöhung sonstiger betrieblicher Aufwand"

Stand 31.03.2018

#### Sachaufwendungen "sonstiger betrieblicher Aufwand"

Beschreibung Umstände zur Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	Erhöhung wirksam ab	IST/HR volles Jahr
I. Kosten für die Prüfung und Begleitung der Trennungsrechnung	01.01.2018	
II. Reduzierung Sachaufwand im Zusammenhang mit der Reduzierung der Regiebetriebe	01.01.2019	
III. Zusatzaufwand Digitalisierungsprozesse im Zusammenhang mit der Reduzierung der Stellen im Rechnungswesen	01.01.2021	
Gesamteffekt nach Umsetzung aller Maßnahmen ab 01.01.2021 - dauerhaft pro Jahr		



## II Monitoring Maßnahmenüberwachung

### II.2 Entschuldung

Stand: 31.03.2018

	Stichtag	Wert	
Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)	31.12.2017		
Ist-Wert per	31.12.2017		
Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)	31.08.2018		
Hochrechnung per	31.08.2018		

#### **Kommentar:**

Die Rückzahlungen sind durch die Ablösung eines weiteren Darlehens überplangemäß.  
Die weiteren Rückführungen erfolgen zum Zeitpunkt des Endes der Zinsfestschreibung.  
Die vorbereitenden Gespräche mit den Banken hierzu sind aufgenommen worden.  
Die beabsichtigte Rückführung des Darlehens über 1,8 Mio. € bei der Postbank im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes Elbersstraße / Sodastraße ist bezüglich der hiermit verbundenen Vorfälligkeitsentschädigung zu prüfen.

#### **Kompensationen, sofern die Ampel gelb oder rot anzeigt:**

./.

## II Monitoring Maßnahmenüberwachung

### II.3 Verkäufe

Stand: 31.03.2018

	Stichtag	Wert	
Zwischenziel (gem. PWC-Gutachten)			<input type="radio"/>
Ist-Wert per			<input type="radio"/>
Gesamtziel (gem. PWC-Gutachten)			<input type="radio"/>
Hochrechnung per			<input checked="" type="radio"/>

#### Kommentar:

#### Kompensationen, sofern die Ampel gelb oder rot anzeigt:

./.