





Bewertung

I Leistungsdaten		
I.1 Quartalsabschluss		<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das Jahr 2018 eine Ergebnisverbesserung um rund 6,9 % auf rd. 2,1 Mio. € aus (Per 31.03. rd. 2,2 Mio. €). Im Wesentlichen führen überplanmäßige Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (+478 T€; bedingt u.a. durch umzusetzende Mieterhöhungen und höhere Neuvermietungsmiten in Höhe von ca. 400 T€) sowie Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+1.905 T€) zur Ergebnisverbesserung.</p> <p>Demgegenüber stehen höhere als geplante Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (-612 T€; vor allem bedingt durch den Abbau des Investitionsstaus) sowie die aus den Verkäufen resultierenden Bestandsveränderungen (-1.623 T€). Zur Risikovorsorge wurde eine Rückstellung in Höhe von 212 T€ gebildet.</p> <p>Der Plan für 2018 weist einen Überschuss in Höhe von 2,0 Mio. € aus. Gemäß PWC-Gutachten war für das Geschäftsjahr 2018 ein Überschuss in Höhe von 0,9 Mio. € geplant. Per 30.06.2018 werden die Vorgaben somit übererfüllt.</p>
I.2 Kennzahlenübersicht		<p>Nicht alle Kennzahlen befinden sich im Plan. Diese müssen beobachtet werden. Zum Stand 30.06.2018 ist der Konsolidierungserfolg jedoch nicht gefährdet.</p> <p>Die Eigenkapitalquote steigt von 22,8 % (PWC) bzw. 24,4% (Wirtschaftsplan) auf 24,5% (Hochrechnung).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad steigt von 16,33-fach (Wirtschaftsplan) geringfügig auf 16,34-fach (Hochrechnung) aufgrund des Abbaus des Investitionsstaus.</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen werden in der Hochrechnung gegenüber der Planung höher erwartet (13,40 €/qm). Dies korrespondiert mit den geplanten Mieterhöhungen.</p>
I.3 Liquiditätsbericht		<p>Durch Objektverkäufe und die Entschuldung haben sich die von PWC angestrebten kurzfristigen Effekte zur Stabilisierung der Liquidität eingestellt. Die Zahlungsfähigkeit ist entsprechend für das ganze Jahr sichergestellt.</p>
I.4 Chancen & Risiken		<p>Es wurden zwei Risiken identifiziert (negative Entwicklung der Leerstandsquote und kurz- bis mittelfristiger Anstieg des Zinsniveaus) mit einem Gesamtvolumen von 457 T€. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für 2018 ist als eher gering einzustufen, daher sind diese im Wirtschaftsplan nicht enthalten.</p> <p>Gleichzeitig wurden drei Chancen im Gesamtvolumen 2,68 Mio. € identifiziert, die auch bereits im Wirtschaftsplan enthalten sind.</p>
II Maßnahmenüberwachung		
II.1 Bericht Kosten-/Ertragsoptimierung		<p>Dies beinhaltet die Maßnahmen „Reduzierung Personalaufwand“, „Ergebnisverbesserung durch Sachaufwand Hausbewirtschaftung (HBW) und Mieterhöhungen“ sowie „Erhöhung sonstiger betrieblicher Aufwand“. Per 30.06.2018 wird dem Zielwert gemäß PWC-Gutachten zum 31.12.2018 (529 T€) ein Hochrechnungswert von 731 T€ gegenübergestellt. Gegenüber dem ersten Quartal 2018 bedeutet dies eine weitere Verbesserung. Zum Stand 30.06.2018 ist der Plan übererfüllt.</p>

II.2 Bericht Entschuldung	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Die Entschuldung per 31.12.2018 verläuft um rund 2,7 Mio. € besser als die Planung. Entsprechend geringer fällt der Zinsaufwand aus.
II.3 Bericht Objektverkäufe	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Gemäß PWC-Gutachten waren Buchgewinne aus Objektverkäufen in Höhe von rd. 1,2 Mio. € angestrebt. Zum Stand 30.06.2018 wird für das Jahr 2018 ein Betrag von rd. 2,1 Mio. € erwartet (Quartal 1: 1,5 Mio. €).
Zusammenfassung	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	Die Konsolidierung der GWG zum 30.06.2018 verläuft insgesamt positiv. Das erwartete Jahresergebnis 2018 liegt oberhalb der Planungen, insbesondere einhergehend mit der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen "Entschuldung" sowie "Objektverkäufe". Der erwartete Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit.