

Bewertung

I Leistungsdaten		
I.1 Quartalsabschluss	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das Jahr 2018 eine Ergebnisverbesserung um rund 7,5 % auf rd. 2,2 Mio. € aus. Die Ergebnisprognose ist im Vergleich zum Vorquartal der Höhe nach nahezu unverändert.</p> <p>Im Wesentlichen führen gestiegene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (+986 T€; bedingt u.a. durch umzusetzende Mieterhöhungen und höhere Neuvermietungsmieten in Höhe von ca. 472 T€ und mit einem Plus von 401 T€ abgerechnete Betriebskosten) sowie Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+1.905 T€) zur Ergebnisverbesserung. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit liegen aufgrund eines reduzierten Bauvolumens um -449 T€ unter Plan. Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen vor allem aufgrund höher realisierter Kaufpreise gegenüber der Planung (+558 T€).</p> <p>Demgegenüber stehen höhere als geplante Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (-933 T€; vor allem bedingt durch zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen zum beschleunigten Abbau von Erlösschmälerungen) sowie die aus den Verkäufen resultierenden Bestandsveränderungen (-1.034 T€). Höhere Abschreibungen (-422 T€) zur Wertberichtigung für ausgewählte Einzelobjekte sowie gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen (-781 T€; aufgrund zusätzlicher Beratungs- und Softwarekosten von rd. 330 T€ und gebildeten Rückstellungen zur Risikovorsorge in Höhe von 412 T€) haben einen negativen Ergebniseffekt.</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 31.12.2018 werden die Vorgaben somit übererfüllt.</p>
I.2 Kennzahlenübersicht	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<p>Nicht alle Kennzahlen befinden sich im Plan. Diese müssen beobachtet werden. Zum Stand 31.12.2018 ist der Konsolidierungserfolg jedoch nicht gefährdet.</p> <p>Die Eigenkapitalquote (22,8 % PWC) bleibt mit 24,4 % gegenüber dem Vorquartal unverändert und entspricht exakt der Wirtschaftsplanung.</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad sinkt aufgrund der fortschreitenden Entschuldung von 16,33-fach (Wirtschaftsplan) auf 15,16-fach in der Hochrechnung (Vorquartal 15,59-fach).</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen werden in der Hochrechnung gegenüber der Planung höher erwartet (12,60 €/qm). Dies korrespondiert mit den geplanten Mieterhöhungen.</p>
I.3 Liquiditätsbericht	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Durch Objektverkäufe und die Entschuldung haben sich die von PWC angestrebten kurzfristigen Effekte zur Stabilisierung der Liquidität eingestellt. Die Zahlungsfähigkeit war entsprechend für das ganze Jahr 2018 sichergestellt.</p>
I.4 Chancen & Risiken		<p>Es wurden vor Beginn des Geschäftsjahres zwei Risiken (negative Entwicklung der Leerstandsquote und kurz- bis mittelfristiger Anstieg des Zinsniveaus) mit einem Gesamtvolumen von 457 T€ identifiziert, die im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht eingetreten sind. Gleichzeitig konnten die im Wirtschaftsplan enthaltenen Chancen Umsetzung der Entschuldung, Umsetzung des Verkaufskonzeptes sowie eine positive Mietpreisentwicklung realisiert werden.</p>

II Maßnahmenüberwachung		
II.1 Bericht Kosten-/Ertragsoptimierung	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Dies beinhaltet die Maßnahmen „Reduzierung Personalaufwand“, „Ergebnisverbesserung durch Sachaufwand Hausbewirtschaftung (HBW) und Mieterhöhungen“ sowie „Erhöhung sonstiger betrieblicher Aufwand“. Per 31.12.2018 wird dem Zielwert gemäß PWC-Gutachten zum 31.12.2018 (529 T€) ein Hochrechnungswert von 939 T€ gegenübergestellt. Gegenüber dem dritten Quartal 2018 (761 T€) bedeutet dies eine weitere Verbesserung. Zum Stand 31.12.2018 ist der Plan übererfüllt.</p>
II.2 Bericht Entschuldung	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Die Entschuldung per 31.12.2018 verläuft, wie bereits im Vorquartal, um rund 2,7 Mio. € besser als die Planung. Entsprechend geringer fällt der Zinsaufwand aus.</p>
II.3 Bericht Objektverkäufe	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Gemäß PWC-Gutachten waren Buchgewinne aus Objektverkäufen in Höhe von rd. 1,2 Mio. € angestrebt. Zum Stand 31.12.2018 wird für das Jahr 2018 ein Betrag von rd. 2,4 Mio. € erwartet (3. Quartal: 2,2 Mio. €). Es war geplant, dass die Maßnahme zum Jahresende 2018 abgeschlossen ist. Da zum Stichtag zwei Verkäufe noch nicht abgeschlossen werden konnten und die voraussichtlichen Kaufpreise planmäßig unter dem Buchwert liegen werden, wird das Hochrechnungsergebnis zum Abschluss der Verkaufsmaßnahmen zum 31.12.2019 mit ca. 2,2 Mio. € prognostiziert.</p>
Zusammenfassung	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Die Konsolidierung der GWG zum 31.12.2018 verläuft insgesamt positiv. Das erwartete Jahresergebnis 2018 liegt oberhalb der Planungen, insbesondere einhergehend mit der erfolgreichen Umsetzung der Maßnahmen "Entschuldung" sowie "Objektverkäufe". Der Liquiditätsverlauf sicherte die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p>