


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 2019 eine Ergebnisverbesserung um rund 56,3 % auf rd. 1,6 Mio. € aus. Im Wesentlichen führen gestiegene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (+377 T€; bedingt durch höhere Mieterlöse) sowie Umsatzerlöse aus dem (außerplanmäßigen) Verkauf von Grundstücken (+ 281 T€) zur Ergebnisverbesserung. Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen vor allem aufgrund der ursprünglich bereits für 2018 geplanten Verkäufe (+ 419 T€) sowie durch die ergebniswirksame Auflösung einer Rückstellung (+ 69 T€). Demgegenüber stehen die aus den Verkäufen resultierenden Bestandsveränderungen (- 190 T€) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen von rd. 155 T€ aufgrund der Liquidation der WQG. Wegen der deutlichen Verbesserung des Ergebnisses muss auch mit einer höheren Körperschaftssteuerbelastung gerechnet werden (+ 51 T€).</p>
I.2 Kennzahlenübersicht	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<p>Alle Kennzahlen befinden sich im Plan. Zum Stand 30.06.2019 ist der Konsolidierungserfolg nicht gefährdet. Die Eigenkapitalquote liegt mit 25,89 % über dem Ist 2018, der Wirtschaftsplanung und dem PWC-Gutachten (23,1 %). Der Nettoverschuldungsgrad ist aufgrund der Finanzierung von Großmaßnahmen im Vergleich zum Ist 2018 gestiegen, liegt jedoch noch unter dem Wert der Wirtschaftsplanung sowie des PWC-Gutachtens (17,8x). Die Instandhaltungsaufwendungen werden in der Hochrechnung gegenüber der Planung höher erwartet (13,95 €/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 ist entsprechend für das ganze Jahr sichergestellt.</p>
I.4 Chancen & Risiken		<p>Es wurden zwei Risiken (negative Entwicklung der Leerstandsquote und Risiko einer Zinssteigerung) mit einem Gesamtvolumen von rd. 374 T€ identifiziert. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als eher gering angesehen. Gleichzeitig wurden zwei Chancen dargestellt (Generierung Ertrag aus Bestandsverkäufen und positivere Mietpreisentwicklung) die ein Gesamtvolumen von 800 T€ ausmachen. Der Eintritt der Chancen wird als eher wahrscheinlich angesehen.</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 30.06.2019 wird dem Zielwert gemäß PWC-Gutachten zum 31.12.2019 (618 T€) ein Hochrechnungswert von 1.326 T€ gegenübergestellt. Zum Stand 30.06.2019 ist der Plan übererfüllt.</p>
II.2 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. Es war geplant, dass die Maßnahme zum Jahresende 2018 abgeschlossen ist. Zum Stichtag konnten zwei Verkäufe noch nicht abgeschlossen werden. Diese Verkäufe sollen aber noch im Jahr 2019</p>

		erfolgen. Zum Abschluss der Verkaufsmaßnahmen wird das Hochrechnungsergebnis zum 31.12.2019 mit ca. 2,2 Mio. € prognostiziert.
Zusammenfassung		Die Konsolidierung der GWG zum 30.06.2019 verläuft insgesamt positiv. Das erwartete Jahresergebnis 2019 liegt deutlich oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.