





Bewertung

I Leistungsdaten		
I.1 Quartalsabschluss		<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das Jahr 2020 eine Ergebnisverbesserung um 13,2 % auf rd. 1,15 Mio. € aus.</p> <p>Im Wesentlichen führen gestiegene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (+247 T€) zur Ergebnisverbesserung. Im Einzelnen resultiert dies aus verschiedenen positiven Effekten bei der Vermietung: Neben Mehrerträgen im Bereich der Mietanpassungen (ca. +126 T€), begünstigen u.a. die Mietvertragsverlängerung eines befristeten Gewerberaummietvertrages (ca. +52 T€) sowie die Verschiebung von geplanten Leerzügen in den Großmodernisierungsprojekten „Wuppertaler Hof“ und „Lise-Meitner-Str.“ (ca. +50 T€) die Ertragsseite.</p> <p>Demgegenüber stehen höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (+63 T€; davon ca. 32 T€ Rechtsanwalts- und Gerichtsvollzieherkosten im Zusammenhang mit rückständigen Mieten) und höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (+50 T€, um Digitalisierungsthemen schneller umsetzen zu können).</p>
I.2 Kennzahlenübersicht		<p>Alle Kennzahlen befinden sich im Plan. Zum Stand 31.03.2020 ist der Konsolidierungserfolg nicht gefährdet.</p> <p>Die Eigenkapitalquote liegt mit prognostizierten 25,16 % minimal oberhalb der Wirtschaftsplanung (25,13 %).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad ist aufgrund der Finanzierung von Großmaßnahmen im Vergleich zur Hochrechnung Q4/2019 (17,56x) zwar gestiegen, befindet sich aber mit 18,73x noch unter dem Wert der Wirtschaftsplanung (18,92x).</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen (12,43 €/qm) werden aktuell exakt gemäß der Planung erwartet.</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 nach derzeitigen Erkenntnissen für das ganze Jahr sichergestellt.</p>
I.4 Chancen & Risiken		<p>Es wurden drei Risiken (negative Entwicklung der Leerstandsquote, Risiko einer Zinssteigerung, Aufwendungen im Zusammenhang mit Corona) mit einem Gesamtvolumen von rd. 478 T€ identifiziert. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für die beiden erstgenannten Risiken wird als gering angesehen. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Corona in Höhe von 100T€ werden als „sehr wahrscheinlich“ eingestuft.</p> <p>Gleichzeitig wurden eine Chance dargestellt (positivere Mietpreisentwicklung) die ein Gesamtvolumen von 300 T€ ausmacht. Der Eintritt der Chance wird zum Stichtag 31.03.2020 als sehr wahrscheinlich angesehen.</p>
Zusammenfassung		<p>Die Konsolidierung der GWG zum 31.03.2020 verläuft insgesamt positiv. Das erwartete Jahresergebnis 2020 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p>