

Bericht	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christian Schenk +49 202 563 5140 +49 202 563 4742 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.10.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0848/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Konsolidierung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 30.09.2020		

Grund der Vorlage

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung hat am 06.03.2018 das Konzept für das Monitoring der Konsolidierung der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (GWG) beschlossen. Mit dieser Vorlage wird mit IST-Werten zum 30.09.2020 berichtet.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung nimmt das Monitoring der Konsolidierung der GWG ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Die GWG hat zum Stichtag 30.09.2020 umfangreiche Daten und Informationen bereitgestellt, die ein engmaschiges Controlling möglich machen. Das Beteiligungsmanagement hat die Dokumente geprüft und eine Bewertung vorgenommen (Anlage 01). Diese Bewertung enthält eine Ampelsystematik, die wie folgt aufgebaut ist:

Grüne Ampel = Alle Teilgrößen liegen im Zielbereich

Gelbe Ampel = Einige oder wenige Teilgrößen liegen nicht im Zielbereich

Rote Ampel = Viele oder schwerwiegende Teilgrößen liegen nicht im Zielbereich

Mit Drucksache VO/0848/20 – NÖ wird die Anlage 02 vorgelegt, die die detaillierten Daten enthält.



Abweichend vom „Muster“ wird die Liquidität in Form einer Grafik beigefügt, um eine optimale Darstellung zu gewährleisten.



Seit der beihilferechtlichen Prüfung durch PricewaterhouseCoopers GmbH haben sich keine Tatsachen ergeben, die eine geänderte Bewertung zum Stichtag 30.09.2020 erfordern.

Anlagen

Anlage 1 - Bewertung

Bewertung

I Leistungsdaten		
I.1 Quartalsabschluss		<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das Jahr 2020 eine Ergebnisverbesserung um rd. 27,0 % auf rd. 1,29 Mio. € aus.</p> <p>Im Wesentlichen führen gestiegene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (163 T€) zur Ergebnisverbesserung. Im Einzelnen resultiert dies aus verschiedenen positiven Effekten bei der Vermietung: Neben Mehrerträgen im Bereich der Mietanpassungen bei Bestandskunden begünstigen u.a. die Mietvertragsverlängerung eines befristeten Gewerberaummietvertrages, sowie die Vermietung einer bis dato eigengenutzten Mieteinheit die Ertragsseite. Der Leerstandabbau erfolgt in 2020 zeitverzögert, sodass hier ein Mehraufwand aus Erlösschmälerungen gegenüber dem Plan steht. Per Saldo ergibt sich eine Verbesserung gegenüber dem Plan.</p> <p>Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge erhöhen sich um 373 T€ gegenüber dem Plan (Erträge aus Mieterbelastung ca. 39 T€, Skontoerträge ca. 50 T€, außerplanmäßiger Verkauf aus Bestandsverkäufen ca. 280 T€).</p> <p>Demgegenüber stehen höhere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (126 T€); davon ca. 48 T€ Instandhaltungsaufwendungen und rd. 71 T€ höhere übrige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Ursächlich für den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rd. 189 T€ ist eine schnelle Umsetzung der Digitalisierungsthemen.</p>
I.2 Kennzahlenübersicht		<p>Mit einer Ausnahme befinden sich die Kennzahlen im Plan. Diese muss beobachtet werden. Zum Stand 30.09.2020 ist der Konsolidierungserfolg jedoch nicht gefährdet.</p> <p>Die Ausnahme ist der Durchschnittszins, der durch die geringe Verschuldung zu niedrigen Zinsen marginal steigt. Der Wert liegt gemäß Hochrechnung bei 1,94 % und demnach rd. 0,01 Prozentpunkte über der Wirtschaftsplanung für 2020.</p> <p>Die Eigenkapitalquote liegt mit prognostizierten 25,30 % minimal oberhalb der Wirtschaftsplanung (25,13 %).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad ist aufgrund der Finanzierung von Großmaßnahmen im Vergleich zum Jahresabschluss 2019 (16,74x) zwar gestiegen, befindet sich aber mit 18,36x noch unter dem Wert der Wirtschaftsplanung (18,92x).</p> <p>Die Leerstandquote liegt zum Stichtag bei 3,86 %. In der Hochrechnung wird aktuell exakt der Planwert von 3 % erwartet, da die Geschäftsführung davon ausgeht, dass bis zum Jahresende per Saldo noch rund 50 Wohnungen (begünstigt durch Gegensteuerungsmaßnahmen) vermietet werden.</p> <p>Zum Stichtag stehen 214 Wohneinheiten leer. In der Hochrechnung wird das Erreichen des Planwerts von 166 Leerständen prognostiziert. Das Jahr 2019 wurde vergleichsweise mit 183 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Ursächlich für den Anstieg des Leerstands sind verschiedene Folgeerscheinungen der Corona-Pandemie wie z.B. der vollständige Nachfragerückgang in der Service-Wohnanlage „An der Hardt“.</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 für das laufende Geschäftsjahr drei Risiken identifiziert, von den denen aktuell noch zwei mit einem Gesamtvolumen von 400 T€ bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - negative Entwicklung der Leerstandsquote (350 T€) - Aufwendungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie (50 T€) <p>Das erstgenannte Risiko Entwicklung der Leerstandsquote ist im Zeitraum Q1-Q3 in Höhe von 250 T€ bereits eingetreten und kann bis zum Jahresende noch auf insgesamt 350 T€ ansteigen (Eintrittswahrscheinlichkeit 2-3). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Corona (Eintrittswahrscheinlichkeit 4) in Höhe von 50 T€ sind zum Berichtszeitpunkt bereits in voller Höhe angefallen.</p> <p>Das im ersten Quartal noch genannte Risiko des kurzfristigen Anstiegs des Zinsniveaus ist weggefallen, da bereits alle in 2020 auslaufenden Darlehen prolongiert wurden.</p> <p>Gleichzeitig wurden eine Chance dargestellt (positivere Mietpreisentwicklung), die ein Gesamtvolumen von 300 T€ ausmacht. Die Chance konnte zum Stichtag 30.09.2020 bereits vollständig realisiert werden.</p> <p>Die unterjährigen Entwicklungen bei den Chancen und Risiken sind in der aktuellen Wirtschaftsprognose entsprechend berücksichtigt worden.</p>
Zusammenfassung		<p>Die Konsolidierung der GWG zum 30.09.2020 verläuft insgesamt positiv. Das erwartete Jahresergebnis 2020 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p>