

Bericht	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in	Natalie Poppel
	Telefon (0202)	563 - 5357
	Fax (0202)	563 - 4742
	E-Mail	natalie.poppel@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.08.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1215/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Konsolidierung der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) zum 30.06.2021		

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 30.06.2021 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 30.06.2021 umfangreiche Daten und Informationen bereitgestellt, die ein engmaschiges Controlling möglich machen. Das Beteiligungsmanagement hat die Dokumente geprüft und eine Bewertung vorgenommen (Anlage 1). 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/1215/21 –NÖ wird die Anlage 2 vorgelegt, die die detaillierten Daten enthält. Diese entspricht dem neuen Muster für Monitoringberichte gem. Drucksache-Nr. VO/0170/21 (beschlossen im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung am 23.02.2021).



Seit der beihilferechtlichen Prüfung durch PricewaterhouseCoopers GmbH haben sich keine Tatsachen ergeben, die eine geänderte Bewertung zum Stichtag 30.06.2021 erfordern.

Anlagen

Anlage 1 - Bewertung

Bewertung des Beteiligungsmanagements

Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss		<p>Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das zweite Quartal 2021 eine Ergebnisverbesserung um rd. 4,5 % auf rd. 1,038 Mio. € aus.</p> <p>Im Wesentlichen belasten gesunkene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (rd. 353 T€) das Ergebnis. Hiervon entfallen 293 T€ auf die Verschiebung der Übergabe beim Objekt „Lise-Meitner-Str.“ und 108 T€ auf Verzögerungen im Leerstandsabbau im Segment „Wohnen“. Eine teilweise Kompensation ergibt sich u.a. durch in 2021 nicht gänzlich zu realisierende Leerzüge (rd. 98 T€).</p> <p>Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge entwickelten sich im zweiten Quartal leicht überplanmäßig.</p> <p>Demgegenüber stehen geringere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (525 T€); Um der Ergebniswirkung der geringeren Umsatzerlöse entgegen zu wirken werden die Instandhaltungsbudgets um 525 T€ gekürzt.</p> <p>Durch diese Gegensteuerungsmaßnahme wird das Planergebnis knapp übertroffen.</p>
2 Liquiditätsbericht		<p>Durch die in den vergangenen Monitoringberichten dargestellten Objektverkäufe und die Entschuldung haben sich die von PWC angestrebten kurzfristigen Effekte zur Stabilisierung der Liquidität eingestellt.</p> <p>Die Zahlungsfähigkeit ist nach derzeitigen Erkenntnissen für den ganzen Prognosezeitraum sichergestellt.</p> <p>Im Bericht der GWG sind der Planwert in Höhe von 3.029 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 7.136 T€ (jeweils zum 30.06.2021) dargestellt. Die positive Abweichung resultiert aus dem Umstand, dass der Ist-Wert den Sonderkreditrahmen in Höhe von 4,9 Millionen € beinhaltet.</p>

3 Kennzahlenübersicht		<p>Die Kennzahlen liegen aktuell (mit Ausnahme der Durchschnittsmiete Wohnen und der Instandhaltungsaufwendungen) auf Jahressicht alle im Plan, müssen aber weiter beobachtet werden.</p> <p>Die Eigenkapitalquote entspricht mit prognostizierten 25,40% exakt der Wirtschaftsplanung. Im Vorjahr lag der Wert noch bei 25,45%.</p> <p>Der Rückgang des EBITDA im Vorjahresvergleich (Vorjahr 14.068 T€) ist auf den Wegfall der Umsatzerlöse aus Objektverkäufen zurückzuführen. Der Wert liegt mit aktuell prognostizierten 12.659 T€ über dem Wert der Planung (12.604 T€).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad ist aufgrund der Finanzierung von Großmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr (17,21x) zwar gestiegen, befindet sich aber mit 19,08x exakt im Wert der Wirtschaftsplanung.</p> <p>Die Leerstandsquote liegt zum Stichtag bei 4,0% und damit etwas schlechter als im Q1. Dieser Wert wird zum Jahresende mit 2,80% in Höhe des Planwertes erwartet.</p> <p>Zum Stichtag stehen 222 Wohneinheiten leer. Das Jahr 2020 wurde vergleichsweise mit 160 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Die Prognose für 2021 liegt bei 155 leeren Wohneinheiten.</p> <p>Die Fluktuationsquote (Wert Q2: 4,64%) wird auf Jahressicht mit 9,22% minimal niedriger als geplant (9,40%) erwartet. Die wirtschaftlichen Auswirkungen sind marginal.</p> <p>Die Instandhaltungsaufwendungen werden sich auf Jahressicht um 1,39 €/qm reduzieren. Angesichts der höheren Instandhaltungsaufwendungen im Vorjahr ist dies gerade noch vertretbar.</p> <p>Zum Stand 30.06.2021 ist der Konsolidierungserfolg nicht gefährdet.</p>
4 Chancen & Risiken		<p>Es wurden für das laufende Geschäftsjahr vier Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kurzfristiger Anstieg des Zinsniveaus Negative Entwicklung der Leerstandsquote Negative Mietpreisentwicklung Aufwendungen im Zusammenhang mit Corona <p>Chancen wurden aktuell nicht identifiziert.</p> <p>Die dargestellten Risiken sind bisher nicht in der Prognose enthalten.</p>
Zusammenfassung		<p>Die Konsolidierung der GWG zum 30.06.2021 verläuft insgesamt positiv. Das erwartete Jahresergebnis 2021 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p>