

Bewertung

I Leistungsdaten		
I.1 Quartalsabschluss		Die seitens der GWG gelieferten Daten weisen in der Hochrechnung für das Jahr 2019 eine Ergebnisverbesserung um rund 59,0 % auf rd. 1,6 Mio. € aus. Im Wesentlichen führen gestiegene Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung (+832 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 (+ 246 T€). Gegenüber dem 3. Quartal ergibt sich eine Reduzierung, da der Kaufpreiseingang für ein Objekt erst am 02.01.2020 erfolgt ist. Demgegenüber stehen die aus den Verkäufen resultierenden Bestandsveränderungen (- 190 T€) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen von rd. 380 T€ (davon Aufwendungen für EDV 67 T€ sowie Rechts- und Beratungskosten 265 T€). Wegen der deutlichen Verbesserung des Ergebnisses muss auch mit einer höheren Körperschaftssteuerbelastung gerechnet werden (+ 51 T€).
I.2 Kennzahlenübersicht		Alle Kennzahlen, bis auf die marginal über Plan liegende Fluktuationsquote (Durch den IST Wert 4. Quartal von 2,33 ergibt sich kumuliert für das Geschäftsjahr 2019 ein Wert von 9,48 %. Dieser liegt um 0,28 Prozentpunkte über dem geplanten Wert in Höhe von 9,20 %; wirtschaftliche Auswirkung geringfügig), befinden sich im Plan. Zum Stand 31.12.2019 ist der Konsolidierungserfolg nicht gefährdet. Die Eigenkapitalquote liegt mit 25,64 % 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 mit 17,56 noch unter dem Wert der Wirtschaftsplanung (18,0x) sowie des PWC-Gutachtens (17,8x). Die Instandhaltungsaufwendungen werden in der Hochrechnung gegenüber der Planung höher erwartet (13,86 €/qm). Dies korrespondiert mit den geplanten Mieterhöhungen.
I.3 Liquiditätsbericht		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 sichergestellt.
I.4 Chancen & Risiken		Es wurden zwei Risiken (negative Entwicklung der Leerstandsquote und Risiko einer Zinssteigerung) mit einem Gesamtvolumen von rd. 350 T€ identifiziert. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde eher als gering eingestuft. Gleichzeitig wurden zwei Chancen dargestellt (Generierung Ertrag aus Bestandsverkäufen und positivere Mietpreisentwicklung) die ein Gesamtvolumen von 612 T€ ausmachen. Der Eintritt der Chancen wurde als eher wahrscheinlich angesehen.
II Maßnahmenüberwachung		
II.1 Bericht Kosten-/Ertragsoptimierung		Dies beinhaltet die Maßnahmen „Reduzierung Personalaufwand“, „Ergebnisverbesserung durch Sachaufwand Hausbewirtschaftung (HBW) und Mieterhöhungen“ sowie „Erhöhung sonstiger betrieblicher Aufwand“. Per 31.12.2019 wird dem Zielwert gemäß PWC-Gutachten zum 31.12.2019 (618 T€) ein Hochrechnungswert von 1.323 T€ gegenübergestellt. Zum Stand 31.12.2019 ist der Plan übererfüllt.

II.2 Bericht Objektverkäufe		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 31.12.2019 konnte ein Verkauf noch nicht abgeschlossen werden. Die Zahlung erfolgte am 02.01.2020. Zum Abschluss der Verkaufsmaßnahmen wird das Hochrechnungsergebnis mit ca. 2,3 Mio. € angegeben.
Zusammenfassung		Die Konsolidierung der GWG zum 31.12.2019 verläuft insgesamt positiv. Das erwartete Jahresergebnis 2019 liegt deutlich oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sicherte die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.