

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	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:	10.02.2025
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0100/25</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (gwg) zum 31.12.2024</b>		

### Grund der Vorlage

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung hat am 06.03.2018 das Konzept für das Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (gwg) beschlossen. Mit dieser Vorlage wird mit IST-Werten zum 31.12.2024 berichtet.

### Beschlussvorschlag

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

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Thorsten Bunte

### Begründung

Die gwg hat zum Stichtag 31.12.2024 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

In der Bewertung zum Stichtag 31.12.2024 liegen alle Teilgrößen im Zielbereich d.h. alle Ampeln sind grün. Gelbe und rote Ampeln gibt es in dieser Drucksache somit nicht.

Mit Drucksache VO/0100/25–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).

### **Klimacheck**

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen


ja, negative Auswirkungen


Begründung: Direkte langfristige Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung ergeben sich durch die Vorlage nicht.

### **Anlagen**

Anlage 1 - Bewertung

**Bewertung des Beteiligungsmanagements**

Leistungsdaten		
1 Quartalsabschluss		<p>Die seitens der gwg gelieferten Daten weisen für das vierte Quartal 2024 einen Verlust in Höhe von 428 T€ aus. Geplant ist für das Geschäftsjahr 2024 ein Verlust in Höhe von 977 T€. Insgesamt liegt das Ergebnis somit 549 T€ über dem Planwert. Dies stellt bezogen auf die Wirtschaftsplanung eine erhebliche Verbesserung dar. Die Ergebnisverbesserung soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass das zum Berichtsstichtag 31.12.2024 zu erwartende Jahresergebnis trotz der Verbesserung immer noch negativ ist und einen eigenkapitalreduzierenden Effekt bei der gwg hat.</p> <p>Die Umsatzerlöse liegen mit 42.128 T€ zum Stichtag rd. 1.160 T€ unter dem Wert des Wirtschaftsplans. Dies ist u.a. zurückzuführen auf niedrigere Erträge in der Hausbewirtschaftung (-868 T€) sowie geringere Umsatzerlöse in der Betreuungstätigkeit (-292 T€).</p> <p>Bestandveränderungen aus unfertigen Leistungen (+820 T€) verbessern das Ergebnis signifikant. Nicht beanspruchte Rückstellungen werden ertragswirksam aufgelöst und führen zu einer Ergebnisverbesserung von etwa 360 T€ bei den sonstigen betrieblichen Erträgen.</p> <p>Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen liegen um 673 T€ unter dem Planwert, vor allem bedingt durch einen Projektverzug im Bereich Großinstandhaltung, der niedrigere Instandhaltungsaufwendungen nach sich zieht.</p> <p>Positiv auf das Ergebnis wirken sich darüber hinaus um 175 T€ geringere Personalkosten aus. Diese ergeben sich, da geplante Neueinstellungen teilweise nicht oder später als geplant realisiert wurden. Die Zinsen, die mit 4.901 T€ im Wirtschaftsplan vorgesehen sind, fallen um 237 T€ niedriger aus. Aufgrund eines Datenfehlers wurden die Zinsaufwendungen für den Planungszeitraum zu hoch berechnet. Der von der Europäischen Zentralbank (EZB) begonnene Zinssenkungszyklus sollte auf zukünftige Zinskonditionen einen eher positiven Effekt haben.</p> <p>Dem entgegen stehen um 93 T€ geringere aktivierte Eigenleistungen.</p> <p>Nachträglich aktivierte immaterielle Vermögensgegenstände führen zu höheren Abschreibungen (-235 T€).</p> <p>Die sonstigen betriebliche Aufwendungen steigen um 265 T€. Von den erwarteten 3.850 T€ entfallen 150 T€ auf Beratungsleistungen sowie 120 T€ auf ungeplante Gebühren / Beiträge gegenüber dem Finanzamt.</p> <p>Insgesamt spiegelt sich in den Zahlen das aktive Bestreben der Geschäftsführung wider, in dem Rahmen, der beeinflussbar ist, die notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Ziele der Wirtschaftsplanung zu erreichen. Durch striktes Kostenmanagement (u.a. Zinsen, Instandhaltung, Personal) bei gleichzeitiger Ertragsmaximierung (u.a. Mietpreiserzielung) kann die Wirtschaftsplanung sogar übertroffen werden.</p>

2 Liquiditätsbericht		<p>Die Zahlungsfähigkeit ist nach derzeitigen Erkenntnissen für den ganzen Prognosezeitraum sichergestellt.</p> <p>Im Bericht der gwg sind der Planwert in Höhe von 6.716 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 5.166 T€ (jeweils zum 31.12.2024) dargestellt.</p> <p>Durch die hohe Investitionstätigkeit und der damit einhergehenden Aufnahme von Objektfinanzierungsmitteln, gibt es stichtagsbezogene Abweichungen zwischen Plan- und Ist-Liquidität, da die Zwischenfinanzierung über den Kreditrahmen erfolgt.</p>
3 Kennzahlenübersicht		<p>Die Kennzahlen liegen aktuell auf Jahressicht alle im Plan, müssen aber weiter beobachtet werden.</p> <p>Die Prognose der Eigenkapitalquote übertrifft mit 23,1% den Wert aus dem Wirtschaftsplan (22,3%). In 2023 lag der Wert noch bei 24,9%.</p> <p>Das EBITDA (Vorjahr 13.287 T€) liegt mit aktuell prognostizierten 12.665 T€ etwas über dem Wert der Planung (12.118 T€).</p> <p>Der Nettoverschuldungsgrad wird im Vergleich zum Vorjahr (19,0x) höher erwartet (Prognose 2024: 22,1x; Wirtschaftsplan 2024: 23,4x).</p> <p>Die Fluktuationsquote (Prognose 2024) übersteigt zum Stichtag mit 8,8% den Planwert von 8,0%.</p> <p>Zum Stichtag stehen 57 Wohneinheiten leer. Das Jahr 2023 wurde vergleichsweise mit 59 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Die Wirtschaftsplanung für 2024 geht von 70 leeren Wohneinheiten aus.</p> <p>Die Leerstandquote (Wert Vorjahr: 1,1 %) liegt zum Stichtag 31.12. bei 1,0% und damit unterhalb des Planwerts für 2024.</p>
4 Chancen und Risiken		<p>Es wurden zu Beginn für das Geschäftsjahr vier Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baupreientwicklung</li> <li>- Kurzfristiger Anstieg des Zinsniveaus</li> <li>- Abschreibung von Planungsleistungen bei Nichtrealisierung von Bauvorhaben</li> <li>- Engpässe in der Liquiditätsbeschaffung könnten übergangsweise zu einer nachteiligen, alternativen Fremdkapitalbeschaffung führen</li> </ul> <p>Die dargestellten Risiken sind im 4.Quartal nicht eingetreten. Chancen wurden nicht identifiziert.</p>
<b>Zusammenfassung</b>		<p>Der Geschäftsverlauf der gwg zum 31.12.2024 ist im Vergleich zur Wirtschaftsplanung insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2024 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sichert die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p> <p>Dennoch steht die Gesellschaft im Verlauf des Jahres 2025 vor der großen Aufgabe, die in der Branche besonders schwierigen Rahmenbedingungen (u.a. Bau- und Personalkosten, Zinsen, Mieterzielung, Verfügbarkeit von Handwerkern und Materialien, Darlehensmanagement) zu bewältigen und die Wirtschaftsplanung 2025 zu erreichen.</p>