



Bericht	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.5 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Christian Schenk +49 202 563 5140 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.10.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0897/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (gwg) zum 30.09.2025		

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 30.09.2025 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 30.09.2025 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 30.09.2025 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/0897/25–NÖ wird die Anlage 2 vorgelegt, die die detaillierten Daten enthält. Diese entspricht dem 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>Mit Abschluss des dritten Quartals erwartet die gwg einen Jahresüberschuss von 352 T€ und liegt damit 41 T€ über dem Planwert (311 T€).</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Ergebnis ergeben sich gegenüber dem Plan insbesondere durch niedrigere Erträge aus Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeit (-1.500 T€) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (+ 230 T€; u.a. durch Rechtsberatungskosten) und Zinsen (+104 T€). Diese können jedoch mehr als kompensiert werden durch zusätzliche Erträge aus Bestandsveränderungen und sonstige betriebliche Erträge (+1.403) sowie geringere Aufwendungen in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Personal (-438 T€).</p> <p>Die Vermietungssituation ist aktuell annähernd wie erwartet (abzulesen an den Erlösschmälerungen in Höhe von -1.246 T€ (gegenüber -1.266 T€ Planwert), der geplante unterjährige Leerstandsabbau ist zum Stichtag noch nicht abgeschlossen (Leerstandsquote 1,3% gegenüber geplanten 1,2%). Die Zieleinhaltung der Wohnungsleerstände zum Jahresende ist dennoch nicht gefährdet.</p> <p>Ansonsten bewegen sich die wesentlichen Zielgrößen zum Ende des dritten Quartals im Bereich der Planwerte.</p> <p>Der von der Europäischen Zentralbank (EZB) begonnene Zinssenkungszyklus sollte auf zukünftige Zinskonditionen einen eher positiven Effekt haben.</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 5.913 T€ sowie der Ist-Wert in Höhe von 11.353 T€ (jeweils zum 30.09.2025) 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> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Eigenkapitalquote</u>: Die Prognose der Eigenkapitalquote trifft mit 24,3% den Wert aus dem Wirtschaftsplan (24,3%) exakt. In 2024 lag der Wert noch bei 24,5%. • <u>EBITDA</u>: Das EBITDA (Vorjahr 13.790 T€) liegt mit aktuell prognostizierten 14.821 T€ etwas über dem Wert der Planung (14.675 T€).

		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Nettoverschuldungsgrad</u>: Der Nettoverschuldungsgrad wird im Vergleich zum Vorjahr (18,3x) höher erwartet (Prognose 2025: 22,0x; niedriger als Wirtschaftsplan 2025: 22,4x). • <u>Fluktuationsquote</u>: Die Fluktuationsquote (die sich über die vier Quartale aufsummiert) erreicht zum Stichtag mit 6,5% einen Wert, der auf Jahressicht zu einem prognostizierten Wert von 8,3% führen wird. • <u>Anzahl WE Leerstand</u>: Zum Stichtag stehen 72 Wohneinheiten leer. Das Jahr 2024 wurde vergleichsweise mit 57 leeren Wohneinheiten abgeschlossen. Die Wirtschaftsplanung für 2025 geht von 65 leeren Wohneinheiten aus. • <u>Leerstandsquote</u>: Die Leerstandsquote (Wert Vorjahr: 1,0 %) liegt zum Stichtag 30.09. bei 1,3% und damit über dem Planwert für 2025 (1,2%).
4 Chancen und Risiken		<p>Es wurden zu Beginn für das Geschäftsjahr drei Risiken identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baukostensteigerungen aufgrund örtlicher Gegebenheiten, Vertragsstörungen etc. • Abschreibung von Planungsleistungen bei Nichtrealisierung von Bauvorhaben • Zinsänderungsrisiko bei Bestandsdarlehen (Prolongationen) sowie Neuaufnahmen <p>Die dargestellten Risiken sind im dritten Quartal nicht eingetreten. Durch Prolongationen wurde das Zinsänderungsrisiko sogar auf 0 reduziert. Chancen wurden nicht identifiziert.</p>
Zusammenfassung		<p>Der Geschäftsverlauf der gwg zum 30.09.2025 ist im Vergleich zur Wirtschaftsplanung insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2025 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>