



Bericht	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	403.5 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Christian Schenk 563 5140 christian.schenk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.02.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0190/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
Monitoring der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (gwg) zum 31.12.2025		

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 werden die IST-Werte zum 31.12.2025 berichtet.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW nimmt das Monitoring der gwg ohne Beschluss entgegen.

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Die gwg hat zum Stichtag 31.12.2025 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 31.12.2025 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/0190/26–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?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:




Neutral / keine Auswirkung


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 vierten Quartals erwartet die gwg einen Jahresüberschuss von 1.018 T€ und liegt damit 707 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 (-520 T€) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (+ 418 T€) – u.a. durch Rechtsberatungskosten – und Zinsen (+78 T€). Diese können jedoch mehr als kompensiert werden durch zusätzliche Erträge aus Bestandsveränderungen und sonstige betriebliche Erträge (+1.388), höhere Umsatzerlöse aus Sollmieten (+973 T€) sowie geringere Aufwendungen in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Personal (-89 T€).</p> <p>Die Vermietungssituation ist besser als erwartet. Dies zeigt sich insbesondere an den geringeren Erlösschmälerungen von -1.074 T€ (Plan: -1.266 T€). Der geplante unterjährige Leerstandsabbau ist zum Stichtag abgeschlossen, was sich in Leerstandsquote von 0,6 % zeigt (Plan: 1,2 %).</p> <p>Die übrigen Positionen der GuV bewegen sich im Wesentlichen zum Jahresende im Bereich der Planwerte.</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 war nach derzeitigen Erkenntnissen für den ganzen Prognosezeitraum sichergestellt.</p> <p>Die Liquidität zum 31.12.2025 liegt mit 11.693 T€ um 4.807 T€ über dem Planwert von 6.886 T€. Darin enthalten ist der Kreditrahmen von 4,9 Mio. €. Die stichtagsbezogene Abweichung zum Plan ist auf die hohe Investitionstätigkeit und die damit einhergehende Aufnahme von Objektfinanzierungsmitteln zurückzuführen. da die Zwischenfinanzierung über den Kreditrahmen erfolgt.</p>
3 Kennzahlenübersicht		<p>Die Kennzahlen lagen zum Jahresende alle im Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Eigenkapitalquote</u>: Die Prognose der Eigenkapitalquote von 24,3 % entspricht exakt dem Planwert. Im Vergleich zum Vorjahr (24,5 %) ist die Eigenkapitalquote leicht gesunken. • <u>EBITDA</u>: Das EBITDA liegt mit aktuell prognostizierten 15.447 T€ über dem Wert der Planung (14.675 T€). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Verbesserung um 1.657 T€. • <u>Nettoverschuldungsgrad</u>: Der erwartete Nettoverschuldungsgrad liegt mit 17,3 Jahren (Vorjahr: 18,3 Jahre) unter dem Planwert von 18,6 Jahren.

		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Fluktuationsquote</u>: Die Fluktuationsquote (gewünscht ist ein Wert zwischen 8 % und 10 %) liegt zum 31.12.2025 mit 8,6 % leicht über dem Planwert von 8,3 %. Im Vergleich zum Vorjahr (8,9 %) konnte die Quote dennoch gesenkt werden. • <u>Anzahl WE Leerstand</u>: Zum Stichtag standen 34 Wohneinheiten (WE) leer. Damit konnte der Leerstand gegenüber dem Plan (65 WE) als auch gegenüber dem Vorjahr (57 WE) reduziert werden. • <u>Leerstandsquote</u>: Diese positive Entwicklung zeigt sich auch in der Leerstandsquote, die zum Stichtag 31.12.2025 bei 0,6 % und damit unter dem Planwert von 1,2 % liegt.
4 Chancen und Risiken		<p>Zu Beginn des Geschäftsjahres wurden 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 vierten Quartal nicht eingetreten. Durch Prolongationen wurde das Zinsänderungsrisiko sogar auf 0 reduziert. Chancen wurden nicht identifiziert.</p>
Zusammenfassung		<p>Der Geschäftsverlauf der gwg zum 31.12.2025 ist im Vergleich zur Wirtschaftsplanung insgesamt positiv zu bewerten. Das erwartete Jahresergebnis 2025 liegt oberhalb der Planungen. Der Liquiditätsverlauf sicherte die Zahlungsfähigkeit im gesamten Geschäftsjahr.</p> <p>Dennoch steht die Gesellschaft im Verlauf des Jahres 2026 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 2026 zu erreichen.</p>